FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS **Código: MAGC –F03**

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	**No. Plan de Adquisiciones**	2023-01
	Consecutivo	N/A
Tipo de Presupuesto Asignado	Inversión	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyo en el Anual de Adquisiciones	Mantenimiento de la Prestación del servicio educativo Barranquilla	
Código BPIN No.	2020080010140	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	Enero de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo :	Lenny Cuello Escobar Jefe de Oficina de Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional	
Dependencia solicitante:	**Secretaría Distrital de Educación**	
Tipo de Contrato:	Arrendamiento	**Otro:**

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015 SECCIÓN 2.SUBSECCIÓN 1. PLANEACIÓNArtículo 2.2.1.1.2.1.1.)	
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación	La Secretaria Distrital de Educación, tiene como misión, promover la formación integral de los ciudadanos, asegurando el acceso y permanencia desde la educación inicial hasta la articulación con educación superior, a través de un sistema educativo de calidad, que potencie el capital humano de la ciudad. Debido a la naturaleza misional la Secretaría Distrital de Educación, debe funcionar en instalaciones adecuadas, las cuales cuenten con central telefónica, redes de comunicación, una amplia oficina de Atención al Ciudadano en donde se centralice la atención personalizada y la radicación de trámites, con sala de espera y garantizar las comodidades requeridas para los usuarios que se acerquen a solicitar los servicios. Actualmente se genera una mayor demanda de servicios y un flujo de ciudadanos ingresando a las instalaciones. Otra consideración adicional, es la proximidad del inmueble al edificio central de la Alcaldía, lo que permite una mayor interacción con las demás dependencias de la Administración Distrital. Esta sede ha operado eficientemente y con el fin de darle continuidad a esta gestión se hace necesario la suscripción del contrato de arrendamiento para el funcionamiento de las oficinas de la Secretaría Distrital de Educación. En virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital de Educación ha adelantado las respectivas evaluaciones para garantizar la prestación del servicio educativo y considera conveniente la celebración de un contrato de arrendamiento de 3071 mts2 en los pisos 2º, 3º inmueble ubicado

<table>
<tr><td></td><td>en la calle 35 No.43 – 19 y 43 – 23 – carrera 43 No. 35 - 10, identificado con la matricula inmobiliaria No. 040-17916, para el funcionamiento de las diferentes oficinas de la secretaria Distrital de Educación.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</td></tr>
<tr><td>3.2.1. Objeto contractual:</td><td>ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES OFICINAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN.</td></tr>
<tr><td>3.2.2 Clasificación UNSPSC:</td><td>La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:
<table>
<tr><th>ITEM</th><th>Clasificación UNSPSC</th><th>Clase</th></tr>
<tr><td>1</td><td>80131500</td><td>Alquiler y Arrendamiento de propiedades y edificaciones</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3.2.3 Especificaciones del Objeto Contractual</td><td>Descripción del inmueble:

Cuenta con tres pisos repartidos de la siguiente manera:
Un primer piso con locales comerciales con diversidad de productos, locales bancarios, zona de cajeros, cafetería, ascensor, escaleras fijas, rampas para el acceso de personas con limitaciones físicas, baños públicos, etc.

Un segundo piso en donde se ubicaría las oficinas administrativas y de atención al ciudadano de la Secretaria Distrital de Educación dotado con ascensor y escalera fija.

Un tercer piso donde se encuentra un auditorio como valor agregado, área de archivo, oficina de Calidad y Despacho, y una zona de parqueadero.

Un quinto y sexto piso para zona de parqueaderos.

AREAS POR PISO:

SEGUNDO PISO: 2.040 Mts2, donde se encuentra Atención al ciudadano y Oficinas.

TERCER PISO: 1.031 Mts2 incluye Auditorio, Despacho, oficina de calidad y nueva área que se construyó para reubicación del archivo.

TOTAL AREA POR ARRENDAR: 3.071 Mts2

Veintidós (22) Parqueaderos para el uso de la Secretaria ubicados en el sexto (6) piso y cuarto (4) parqueaderos ubicados en el tercer (3) piso para uso de los jefes y veintidós (22) parqueaderos con tarifa especial mensual.
--</td></tr>
</table>

3.2.4 Autorizaciones, permisos y Licencias Requeridos para la Ejecución del Objeto Contractual.	N/A
3.2.5 Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto:	N/A
3.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	
3.3.1 Obligaciones del Contratista	**OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR** 1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscal. 2. El arrendador deberá encontrarse a paz y salvo con los servicios públicos domiciliarios al momento de suscripción del contrato. A partir del inicio del contrato serán asumidos por el Distrito. 3. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato. 4. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. 5. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. 6. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. 7. Las reparaciones locativas y necesarias se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano. 8. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. 9. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato. 10. Inscribirse y mantener actualizada la documentación jurídica, técnica y financiera requerida en la plataforma de contratación pública SECOP II. 11. Las demás obligaciones previstas o derivadas en el Contrato, en la propuesta, en los estudios previos, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos. 12. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II. **OBLIGACIONES ESPECIFICAS** **1.** Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; En consecuencia, corresponderá a EL ARRENDADOR, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones que se requieran, las cuales serán de su cargo. **2.** Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo. **3.** En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del ARRENDADOR, EL DISTRITO deberá notificar por escrito al ARRENDADOR sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo. **4.** Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance del mismo: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento.(ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que

	imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de Distrito. **5.** Las reparaciones locativas serán hechas por el arrendador si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y/o certificar mediante presentación del representante legal donde conste que no cuenta con personal a cargo. **6.** El arrendador garantiza la prestación del servicio hasta el final del plazo de ejecución. En caso de que el arrendador venda el inmueble el comprador deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento. **7.** Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento. **8.** Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO. **9.** El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. **10.** Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros Provinieron de fuerza mayor o caso fortuito. **11.** Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas Si fuera necesario. **12.** Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble. **13.** Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.
3.3.2. Obligaciones del Distrito de Barranquilla:	**1.** Cancelar al contratista en la forma y términos establecidos en el contrato **2.** Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales. **3.** Realizar la supervisión del contrato.
3.4 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.	**Conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 la modalidad de selección indicada es la Contratación directa. El mencionado artículo dispone: "*Arrendamiento de bienes inmuebles".*** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

<table>
<tr>
<td>3.5 Valor Estimado del Contrato y Justificación del Mismo</td>
<td>
l valor estimado del total del contrato es la suma de: MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS M/L ($1.673.903.213) INCLUIDO IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, discriminados de la siguiente manera: MIL CUATROCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS ML ($1.406.641.355) POR CONCEPTO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y <b>DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ML ($ 267.261.858) por concepto del IVA.

<table>
<tr><th>Ítem</th><th>Capítulo/ Artículo</th><th>Descripción del Capítulo/Artículo</th><th>Dep</th><th>Tipo Fuente</th><th>Valor</th></tr>
<tr><td>1</td><td>3-2201017-2.3.2.02.02.007</td><td>SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING</td><td>05</td><td>SGPed</td><td>$ 1.673.903.213</td></tr>
<tr><td colspan="5">TOTAL</td><td>$ 1.673.903.213</td></tr>
</table>

NOTA 1: Este servicio no se encuentra en las exenciones estipuladas en el artículo 476 del Estatuto Tributario, por consiguiente, se encuentra gravado con el Impuesto al Valor Agregado – IVA.
NOTA 2: La suma anterior, se obtiene de la información contenida en el Estudio de Mercado.
NOTA 3: Los valores señalados incluyen IVA, el cual será discriminado por EL ARRENDADOR en su factura o equivalente, sobre los valores que lo generen, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes Se aclara que a la fecha de la firma del presente contrato el IVA Vigente corresponde al diecinueve por ciento (19%)
NOTA 4: El valor total del contrato incluye todos los costos directos e indirectos, que EL ARRENDADOR tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propio de la ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional, y EL ARRENDADOR renuncia a la reclamación de ella. EL ARRENDADOR asume todos los riesgos derivados de la ejecución de contrato.
</td>
</tr>
<tr>
<td>3.5.1 Certificado de disponibilidad Presupuestal</td>
<td>
La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

<table>
<tr><td>Número:</td><td>202300102</td></tr>
<tr><td>Valor:</td><td>$ 1.673.903.213</td></tr>
<tr><td>Autorizados por:</td><td>Jefe de la Oficina Presupuesto Secretaría Distrital de Hacienda</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

3.5.2 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:	1. Los precios históricos del canon de arrendamiento de los contratos suscritos. 2. El avalúo del bien inmueble y su relación con el canon de arriendo que se encuentra dentro de las condiciones de mercado ordinarias para ese tipo de bienes. 3. El análisis del sector. Conforme a la regulación de riesgo que contiene el Decreto 1082 de 2015, abarca toda situación que pueda impedir el logro del objetivo de la respectiva contratación. De esta manera, cuando el numeral 4 de la SECCIÓN 2. SUBSECCIÓN 1. PLANEACIÓN Artículo 2.2.1.1.2.1.1.del Decreto 1082 de 2015, exige la justificación del valor estimado del contrato.
3.5.3 Forma de Pago del Contrato	El Distrito de Barranquilla, pagará al contratista, **UN PRIMER PAGO AL TREINTA Y UNO (31) DE MARZO DE 2023, por valor de: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CINUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS M/L ($167.753.213) INCLUIDO IVA y NUEVE (9) CÁNONES MENSUALES IGUALES POR VALOR DE: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L ($167.350.000) INCLUIDO IVA**, pagaderos mes vencido con corte del último día de cada mes, previa certificación a satisfacción expedida por el supervisor del contrato y presentación de cuenta de cobro y/o facturas. Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social. Los pagos se realizarán de acuerdo al PAC.
3.6 . CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE	
3.6.1 Requisitos Habilitantes. Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán serán los siguientes:	
3.6.1.1 Capacidad Jurídica	1. Propuesta suscrita por el arrendador o por quien lo represente o por el representante legal si es persona jurídica. 2. Si es responsable de IVA señalar en la propuesta el valor total del contrato y discriminarlo, así: valor del canón de arrendamiento y valor por impuesto de IVA. 3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la persona jurídica, con fecha de expedición no mayor a 30 días, en caso de que aplique. 4. Copia de Cédula de ciudadanía del arrendador o de quien lo represente, o del Representante Legal si es Persona Jurídica 5. Registro Único Tributario RUT, actualizado. 6. Consulta de Antecedentes Disciplinarios del arrendador o por quien lo represente y si es persona jurídica del representante legal de la misma y de la persona jurídica. 7. Consulta de Antecedentes Fiscales del arrendador o por quien lo represente y si es persona jurídica del representante legal de la misma y de la persona jurídica. 8. Certificado de Antecedentes Judiciales del arrendador o de la persona que lo represente, si es persona jurídica del representante legal de la persona jurídica. 9. Certificación de Medidas Correctivas, del arrendador o de la persona que lo represente, si es persona jurídica del representante legal de la persona jurídica.

	10. Certificación de afiliación y pago al régimen de seguridad social integral, si el arrendador es persona natural. Si el arrendador es persona jurídica certificar el pago al régimen de seguridad social integral y parafiscales suscrito por el revisor fiscal o por el representante legal, según corresponda, de los últimos seis (6) meses. 11. Escritura Pública del Inmueble. 12. Certificado de Tradición y Libertad, no superior a 30 días de expedición. 13..Documentos de revisor fiscal:–Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Revisor Fiscal, en caso que aplique, Fotocopia de la tarjeta profesional del revisor fiscal, en caso de que aplique. Certificado de antecedentes disciplinarios de la junta central de contadores. 14. Acreditación para celebración de contrato en caso de ser poseedor, una sucesión o un tercero (poder legalmente otorgado por el propietario del inmueble para suscribir el respectivo contrato). Si el inmueble se encuentra consignado en una agencia de finca raíz, contrato de mandato.	
3.6.1.2 Experiencia	N/A	
3.6.1.3 Capacidad Financiera	N/A	
3.6.1.4. Capacidad Organizacional	N/A	
3.6.2. Factores de Evaluación	N/A	
3.6.3 Reglas de desempate de Ofertas	N/A	
3.7 Análisis de riesgos y forma de mitigarlo.	La Alcaldía Distrital de Barranquilla, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. **Ver Anexo A. Matriz de Riegos.**	
3.8 Garantías:	En el caso del presente estudio previo el arrendatario y/o contratista es el Distrito por tal motivo no se hace exigible la garantía en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015. El cual estipula lo siguiente: "No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.	
3.9. Interventoría o Supervisión:	Nombre del funcionario:	**LENNY CUELLO ESCOBAR**
	Identificación del funcionario:	22.465.676

	Cargo:	Jefe de Oficina de Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional
	Dependencia:	Secretaria Distrital de Educación
3.9.1 Necesidad de contar con Interventoría cuando los contratos superen la menor cuantía	N/A	
3.10 Plazo de Ejecución del Contrato	El contrato tendrá un plazo de ejecución hasta **el treinta y uno (31) de diciembre de 2023**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos legales de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993.	
3.11 Liquidación del Contrato	El contrato será liquidado conforme a lo estipulado en el Artículo 60 de la Ley 80/93, modificado por el Artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y el Artículo 217 del Decreto 019 de 2012.	
3.12 Sometimiento a un acuerdo comercial.	N/A	
3.13 Constancia del cumplimiento del deber de análisis de las entidades estatales	Se deja constancia que la entidad cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.	
FIRMA:		
NOMBRE:	**BIBIANA RINCON LUQUE**	
CARGO:	**Secretaria Distrital de Educación**	
Proyectó:	Nayibe Alcázar-Técnico Operativo Oficina Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional	
Revisó y Aprobó:	Lenny Cuello Escobar - Jefe de Oficina de Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional	

Anexo A. MATRIZ DE RIESGOS

La Alcaldía Distrital de Barranquilla, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 3, 15, 17 y el numeral 2 del artículo 159 del decreto 1510 de 2013 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Seguidamente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riegos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos, así:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta el equilibrio	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto		Calificación Total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Entrega del inmueble con Daños y vicios ocultos que a simple vista no se pueden determinar ni observar	Entrega del inmueble con imperfecciones	Posible	Menor	Medio	Alta	Contratista	En caso de presentarse el contratista deberá hacer las adecuaciones Necesarias para la Correcta ejecución del Contrato	Raro	Mayor		Medio	No	Supervisor del Contrato	A los cinco días de la firma del contrato	A los 10 días de iniciada la adecuación.	Mediante visitas de supervisión al inmueble	Diariamente
2	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Desastres naturales como sismos e inundaciones por la ola invernal	Daños en las instalaciones del inmueble	Posible	Mayor	Mayor	Alta	Contratista	En caso de presentarse el contratista deberá realizar las reparaciones locativas a que haya lugar para la correcta ejecución del contrato	Raro	Mayor		Alto	No	Supervisor del contrato	A los cinco días de ocurrido el desastre natural	A los quince días de ocurrido el desastre natural	Mediante visitas de supervisión al inmueble	Diariamente